

«18» апреля 2016 года

г. Челябинск, пр. Ленина, 59

Управлением Федеральной антимонопольной службы по Челябинской области (далее – Челябинское УФАС России) рассмотрено заявление ООО «ЭКОСИТИ» на неправомерные действия Правительства Челябинской области (далее – Правительство), выразившиеся во внесении в 2015 году изменений в Положение по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводного по Челябинской области реестра таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» в Челябинской области, утвержденное Постановлением Правительства от 14.08.2014 № 386-П (далее – Положение № 386-П), в части определения ОАО «Южно-Уральская Корпорация жилищного строительства и ипотеки» (далее - ОАО «ЮУ КЖСИ») лицом, уполномоченным на ведение сводного реестра граждан, включенных в списки граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи», реализуемой на территории Челябинской области (далее – Сводный реестр).

При рассмотрении представленных документов и материалов установлено следующее.

Постановлением Правительства Российской Федерации от 05.05.2014 № 404 (далее – Постановление № 404) утверждены Основные условия и меры реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации», а также Критерии и требования отбора земельных участков, застройщиков, проектов жилищного строительства для реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации».

Согласно пункту 7 Постановления № 404 органам государственной власти субъектов Российской Федерации в случае их участия в реализации программы рекомендовано принять нормативные правовые акты, устанавливающие в том числе порядок ведения уполномоченным органом или организацией сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в такие списки, а также порядок предоставления застройщикам в рамках программы сведений, содержащихся в таком реестре.

Приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 10.06.2014 N 286/пр утверждены Методические рекомендации по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводных по субъекту Российской Федерации реестров таких граждан при реализации программы «Жилье для российской семьи» в рамках государственной программы Российской Федерации «Обеспечение доступным и комфортным жильем и коммунальными услугами граждан Российской Федерации» (далее – Методические рекомендации).

Согласно пункту 4.1 Методических рекомендаций нормативным правовым актом необходимо установить порядок ведения уполномоченным органом или организацией (далее - уполномоченное лицо) сводного по субъекту Российской Федерации реестра граждан, включенных в списки граждан. Такой порядок рекомендуется установить в соответствии с пунктами 4.2 - 4.8 Методических рекомендаций.

Приложением к Методическим рекомендациям утвержден рекомендуемый проект нормативного правового акта органа государственной власти субъекта Российской Федерации по установлению категорий граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса, порядка формирования списков таких граждан и сводного по субъекту Российской Федерации реестра таких граждан в рамках реализации программы «Жилье для российской семьи» (далее – Проект акта).

Порядок ведения сводного реестра определен в разделе V Проекта акта. Пунктом 2 Положения № 386-П уполномоченным лицом на ведение Сводного реестра определено ОАО «ЮУ КЖСИ».

Пунктом 10 Положения № 386-П установлено, что Министерство строительства и инфраструктуры Челябинской области (далее – Министерство) информирует ОАО «ЮУ КЖСИ» о результатах отборов земельных участков с указанием адресного перечня таких земельных участков, застройщиков и проектов жилищного строительства в рамках программы.

Согласно пункту 12 Положения № 386-П для участия в программе граждане подают заявление о включении в список граждан, имеющих право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы «Жилье для российской семьи» непосредственно в орган местного самоуправления по месту жительства либо через ОАО «ЮУ КЖСИ».

Тогда как из раздела 2 Методических рекомендаций, пункта 15 Проекта акта следует, что гражданин подает такое заявление только в органы местного самоуправления.

Подпунктом 5 пункта 28 Положения № 386-П определено, что основанием для принятия органом местного самоуправления решения об исключении гражданина из списка граждан является решение ОАО «ЮУ КЖСИ», принятое в соответствии с пунктом 44 Положения № 386-П.

Указанное положение не соответствует подпункту 5 пункта 33 Проекта акта, которым установлено, что орган местного самоуправления исключает гражданина из списка на основании решения уполномоченного органа исполнительной власти субъекта Российской Федерации в случае, указанном в пункте 49 Проекта акта. Пунктом 11 Положения № 386-П установлено требование о публикации на официальном сайте ОАО «ЮУ КЖСИ» в информационно-телекоммуникационной сети Интернет информации об условиях реализации программы на территории Челябинской области; требованиях к гражданам, имеющим право на приобретение жилья экономического класса в рамках программы; об отобранных для реализации программы земельных участках, застройщиках и проектах жилищного строительства; о времени и сроках начала приема заявлений граждан о включении в список граждан; перечне документов, необходимых для включения в список граждан; условиях реализации ипотечной программы.

При этом согласно пункту 2.4 Методических рекомендаций, пункту 14 Проекта акта указанная информация публикуется на официальном сайте органа государственной власти субъекта Российской Федерации и официальных сайтах органов местного самоуправления в сети «Интернет», а также в официальных средствах массовой информации.

Поскольку осуществление данных функций по информационному обеспечению возложено на органы власти, пункт 11 Положения № 386-П может не соответствовать антимонопольному законодательству, которым запрещается наделение хозяйствующих субъектов функциями органов власти.

Порядок ведения Сводного реестра и порядок предоставления застройщикам в рамках программы сведений, содержащихся в таком реестре, определены в

разделе V Положения № 386-П. Так, ОАО «ЮУ КЖСИ» ведет Сводный реестр, направляет застройщику выписки из сводного реестра, рассматривает предложения граждан, не включенных в выписку, о заключении договора участия в долевом строительстве или договора купли-продажи жилого помещения экономического класса, полученные застройщиками.

Согласно пункту 41 Положения № 386-П ОАО «ЮУ КЖСИ» направляет застройщику выписки из Сводного реестра об участниках программы, принявших решение об участии в проекте, реализуемом застройщиком в рамках программы.

При этом в Сводный реестр также включаются сведения о гражданах, которые не приняли предварительное решение о проекте жилищного строительства, в котором гражданин планирует приобрести жилье экономического класса.

Вместе с тем такие сведения застройщикам не направляются, исключением является случай, предусмотренный пунктом 41-1 Положения № 386-П.

Таким образом, доступ к сведениям о гражданах, участниках программы, не принявших предварительное решение о проекте жилищного строительства, в котором они планируют приобрести жилье экономического класса, имеет только ОАО «ЮУ КЖСИ».

ОАО «ЮУ КЖСИ» является хозяйствующим субъектом и осуществляет в том числе следующие виды деятельности: подготовка к продаже собственного жилого недвижимого имущества (код 70.11.1), покупка и продажа собственного недвижимого имущества (код 70.12), производство общестроительных работ по возведению зданий (код 45.21.1), деятельность в области архитектуры, инженерно-техническое проектирование в промышленности и строительстве (код 74.20.1), подготовка к продаже собственного недвижимого имущества (код 70.11), производство общестроительных работ (код 45.21).

ОАО «ЮУ КЖСИ» претендовало на право заключения договоров о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса земельных участков, расположенных по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон 19-2 и микрорайон 19-1 (извещение № 230715/0123135/01, лоты 1, 2). Более того, договор о комплексном освоении территории в целях строительства жилья экономического класса земельного участка, расположенного по адресу: г. Челябинск, Центральный район, микрорайон 19-1, заключен с ООО «КПД Заказчик», выступающим стороной договора простого товарищества «Патриот», участником которого также является ОАО «ЮУ КЖСИ». Указанный проект включен в перечень проектов, реализуемых в рамках рассматриваемой программы.

Таким образом, ОАО «ЮУ КЖСИ», являясь уполномоченным на ведение Сводного реестра лицом, получает доступ к информации в приоритетном порядке и, следовательно, имеет возможность использовать такую информацию, в том числе о гражданах, имеющих намерение приобрести жилье экономического класса, при осуществлении предпринимательской деятельности.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Федерального закона от 26.07.2006 № 135-ФЗ «О защите конкуренции» (далее – Закон о защите конкуренции) органам государственной власти субъектов Российской Федерации запрещается принимать акты и (или) осуществлять действия (бездействие), которые приводят или могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции, за исключением предусмотренных федеральными законами случаев принятия актов и (или) осуществления таких действий (бездействия), в частности запрещается предоставление хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке, создание дискриминационных условий (пункты 6, 8).

В соответствии с частью 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции запрещается совмещение функций органов исполнительной власти субъектов Российской

Федерации, органов местного самоуправления и функций хозяйствующих субъектов, за исключением случаев, установленных федеральными законами, указами Президента Российской Федерации, постановлениями Правительства Российской Федерации, а также наделение хозяйствующих субъектов функциями и правами указанных органов, в том числе функциями и правами органов государственного контроля и надзора, если иное не установлено отдельными федеральными законами.

Таким образом, действия Правительства Челябинской области по утверждению Положения № 386-П, в соответствии с которым уполномоченным лицом на ведение Сводного реестра определено ОАО «ЮУ КЖСИ», могут привести к недопущению, ограничению, устранению конкуренции на рынке осуществления деятельности по строительству жилья экономического класса, в том числе путем предоставления данному хозяйствующему субъекту доступа к информации в приоритетном порядке, и содержит признаки нарушения пунктов 6, 8 части 1 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

Кроме того, действия Правительства Челябинской области по возложению пунктом 11 Положения № 386-П на ОАО «ЮУ КЖСИ» функций органов власти по информационному обеспечению реализации программы «Жилье для российской семьи» на территории Челябинской области содержит признаки нарушения части 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции.

В связи с наличием в указанных действиях Правительства Челябинской области признаков нарушения антимонопольного законодательства, предусмотренных пунктами 6, 8 части 1, частью 3 статьи 15 Закона о защите конкуренции, Челябинское УФАС России на основании статьи 39.1 Закона о защите конкуренции предупреждает Правительство Челябинской области о необходимости изменения Положения № 386-П в срок до 01 июня 2016 года путем приведения указанного акта в соответствие с требованиями действующего законодательства, в том числе в части определения лица, уполномоченного на ведение Сводного реестра, а также осуществления функции по информационному обеспечению программы, возложенных на органы власти.

О выполнении настоящего предупреждения сообщить в Челябинское УФАС России в течение трех дней со дня окончания срока, установленного для его выполнения, с приложением подтверждающих документов (надлежащим образом заверенные копии актов, подтверждающих внесение изменений в Положение № 386-П, а также документов, свидетельствующих об опубликовании таких актов).

При условии выполнения предупреждения дело о нарушении антимонопольного законодательства не возбуждается и лицо, выполнившее предупреждение, не подлежит административной ответственности за нарушение антимонопольного законодательства в связи с его устранением (часть 7 статьи 39.1 Закона о защите конкуренции).

Руководитель

<...>

<...>

(351) 265-93-79